GICSA

Reporte Trimestral 3T26

Grupo Gicsa, S.A.B. de C.V.

Trimestral

13 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

GICSA

GICSA desarrolla, invierte, comercializa y opera centros comerciales, oficinas corporativas y propiedades de uso mixto en México. Su portafolio en operación suma 17 propiedades con 959,811 m² de área bruta rentable en nueve estados y la Ciudad de México. Es una sociedad autoadministrada, sin asesor ni administrador externo.

BMV · GICSA B | Fitch · A-(mex) | PCR Verum · BBB/M | S&P · mxBB-

SECTOR Inmobiliario: comercial, oficinas y uso mixto

INGRESO TOTAL DE LAS PROPIEDADES
MXN$1,337.1
▲ +8% vs 3T25
-3% vs 2T26

3T25	1,239.1
3T26	1,337.1

NOI CONSOLIDADO
MXN$1,060.3
▲ +9% vs 3T25
-2% vs 2T26 · Margen 80%

3T25	976.8
3T26	1,060.3

EBITDA CONSOLIDADO
MXN$947.6
▲ +6% vs 3T25
-4% vs 2T26

3T25	895.4
3T26	947.6

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA
MXN$1,187.2
▲ +51% vs 3T25
MXN$902.9 en 2T26

3T25	786.1
3T26	1,187.2

TASA DE OCUPACIÓN
92%
▲ +238 pb vs 3T25
+77 pb vs 2T26

3T25	89%
3T26	92%

DEUDA CONSOLIDADA
MXN$19,121.5
▼ -19% vs 3T25
-11% vs 2T26

3T25	23,462.0
3T26	19,121.5

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO (LTV)
25%
▼ -465 pb vs 3T25
-209 pb vs 2T26

3T25	30%
3T26	25%

DEUDA NETA / EBITDA UDM
4.7x
▼ -1.6x vs 3T25
5.4x en 2T26

3T25	6.3x
3T26	4.7x

Contexto del Trimestre

GICSA vendió su participación en Galerías Metepec II y con esos recursos liquidó sus tres emisiones de certificados bursátiles por Ps. 2,201 millones. Su deuda bajó 19% y el portafolio, ya con 17 propiedades, elevó su ocupación a 92% y su NOI 9%. En octubre, Fitch le asignó una calificación de A-(mex).

- Venta de Galerías Metepec II
- LTV 25%
- Ocupación 92%
- Fitch: A-(mex) Estable

Calificación Crediticia

A-(mex)
FITCH RATINGS
A-(mex)
Nueva · Perspectiva Estable

BBB/M
PCR VERUM
BBB/M
▲ Mejora · Perspectiva Positiva

mxBB-
S&P NATIONAL RATINGS
mxBB-
▲ Mejora · Perspectiva Positiva

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Indicadores Trimestrales

Ingreso Total de las Propiedades

+8% anual

MXN$1,337.1 · +8% anual · -3% trimestral

Firma de nuevos contratos de arrendamiento y mayores ingresos por servicios de inmuebles propios. Destacaron Torre E3 (+21%), Paseo Querétaro (+15%) y Paseo Interlomas (+14%).

EBITDA Consolidado

+6% anual

MXN$947.6 · +6% anual · -4% trimestral

Creció menos que el NOI porque el gasto corporativo, que separa ambas cifras, subió 39%: MXN$112.7 frente a MXN$81.3 en 3T25.

NOI Consolidado

+9% anual

MXN$1,060.3 · +9% anual · margen 80% (79% en 3T25)

Torre E3 (+54%) y Paseo Interlomas (+15%) encabezaron el crecimiento; Masaryk 111 (-15%) y City Walk (-22%) retrocedieron.

Utilidad de Operación

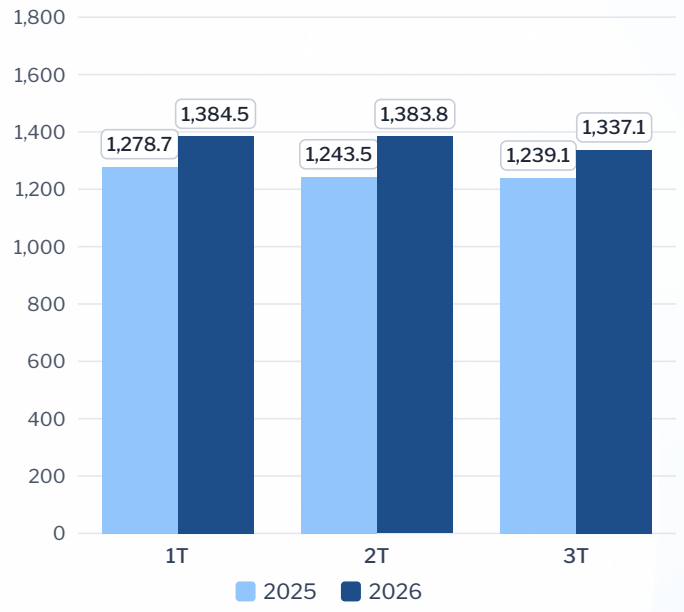
+33% anual

MXN$1,596.1 · +33% anual

Incluye el reconocimiento de la venta de Galerías Metepec II en otros ingresos (MXN$2,821.5) y otros gastos (MXN$2,382.6). La revaluación de propiedades aportó MXN$264.5, 30% menos que en 3T25.

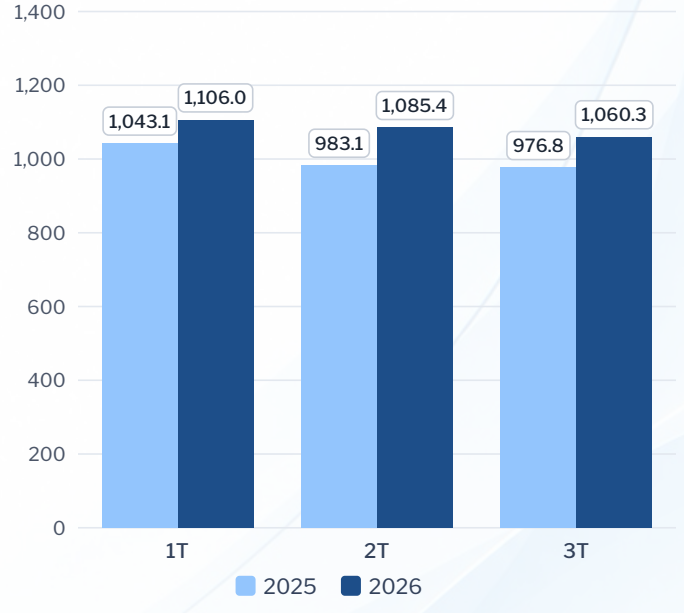
Ingreso Total de las Propiedades

Millones de pesos · 1T a 3T, 2025 vs 2026



NOI Consolidado

Millones de pesos · 1T a 3T, 2025 vs 2026



Proyectos de Expansión y Remodelación

La Isla Mérida · Expansión

Mérida, Yucatán

Avance de construcción 95%

INVERSIÓN TOTAL
MXN$285

INVERTIDO A LA FECHA
MXN$227 · 80%

Paseo Arcos Bosques · Remodelación mayor

Ciudad de México

Avance de remodelación 90%

INVERSIÓN TOTAL
MXN$174

INVERTIDO A LA FECHA
MXN$149 · 86%

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Portafolio en Operación · 3T26

Área bruta rentable por uso de propiedad

% de 959,811 m² · 17 propiedades



- Comercial 607,491 m² · 11 propiedades
- Uso mixto 329,062 m² · 5 propiedades
- Oficinas 23,257 m² · 1 propiedad (2.4%)

TASA DE OCUPACIÓN
92%
▲ +238 pb vs 3T25
+77 pb vs 2T26 · 94% estabilizado

ÁREA BRUTA RENTABLE
959,811 m²
▼ -0.8% vs 3T25
-6% vs 2T26 · 85% participación

VENTAS DE ARRENDATARIOS
MXN$5,784
▲ +6% vs 3T25
+7% vs 2T26

AFLUENCIA
22 millones
▲ +4% vs 3T25
-6% vs 2T26

LEASE SPREAD · 9M26
11%
▲ +703 pb vs 9M25
Centros comerciales 10% · oficinas 14%

TASA DE RETENCIÓN · 9M26
97%
▼ -17 pb vs 9M25
98% en 2T26

CONTRATOS VIGENTES
2,013
Duración promedio remanente de 3.1 años

RENTA PROMEDIO POR M²
Ps. 373
▲ +2% vs 3T25
Mensual · en dólares US$29.3 (+1%)

Accionistas

PRECIO POR ACCIÓN
Ps. 2.60
Al 11 de noviembre de 2026 · P/VL 0.1x

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL
MXN$3,900.3
Al 11 de noviembre de 2026

VALOR EN LIBROS POR ACCIÓN
Ps. 21.402
Ps. 20.302 en 3T25

ACCIONES EN CIRCULACIÓN
1,500.1
Millones de acciones al 3T26



Fuente: Infosel

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa más no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido del presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", “cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asume obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.